



A termőföldek használati viszonyai¹

Dr. Nagy Olga osztályvezető
FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztálya

A földtulajdon és a földhasználat egymáshoz való viszonya

A tulajdonjog a dolgokon fennálló legfőbb jogi hatalom, amely tartalmilag magában foglalja a „tulajdonosi triász” (birtoklás, használat, rendelkezési jog) teljességét. A tulajdonjog a birtoklásban válik szemmel láthatóvá.

A termőföld mindig is megkülönböztetett figyelmet kapott más ingatlanokhoz képest, azon sajátosságai miatt, amelyek csak a termőföldre jellemzőek. A termőföld egyik legkarakterisztikusabb differencia-specifikája külön említést igényel. Nevezetesen a tulajdonjog részjogosítványainak kettéválása. A termőföldek esetében ugyanis nagyobb a súlya a használat, hasznosítás jogának, mint a rendelkezési jognak. A földtulajdon a föld használatban realizálódik, és ennek folyamatában töltheti be a földtulajdon társadalmi-, gazdasági rendeltetését.

Hazánkban egyértelmű az a tendencia, miszerint a földtulajdonos és a földhasználó személye elválik egymástól. Ez a folyamat jelenleg is tart, mely leginkább két okra vezethető vissza: a földprivatizáció eredményére, valamint a földszerzés törvényi korlátaira.

A földprivatizáció sajnálatos eredménye, hogy a jogosultak sok esetben szétszórta, több földrészletbe szereztek tulajdonjogot, illetőleg kényszerközösségbe kerültek azáltal, hogy jelentős számú tulajdonostárssal rendelkező földrészletekbe nevesítették a tulajdonjogukat. Az olykor 50–500 fő tulajdonost tömörítő osztatlan közös tulajdoni forma egyértelműen a földmagánosítás következménye, mely 1,5 millió hektár nagyságú területet jelentett.

Törvényszerűen bekövetkezett, hogy azon személyek, akik a földprivatizáció eredményeként földtulajdonhoz jutottak, de megfelelő szakkép-

zettség, ismeret vagy vállalkozási készség hiányában nem tudták, illetőleg nem kívánták maguk művelni a földjeiket, a használat, hasznosítás jogát más személy részére ingyen vagy ellenérték fejében átengedték. A földhasználat és földtulajdon egymáshoz való viszonyának alakulása a földszerzés törvényi korlátaira is visszavezethetőek.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) alapján a termőföld tulajdonjoga megszerzésének alanyi és területi korlátai vannak. Így mindazon jogalanyok, akik tőkeerősek és mezőgazdasági termeléssel kívánnak foglalkozni, de (további) termőföld tulajdonjogát a törvényi előírások miatt nem szerezhetik meg vagy a meglévő földtulajdonukat egészítik ki más személy tulajdonát képező földterület használatával, vagy kizárólag földhasználói státuszban gazdálkodnak. Míg a tulajdoni struktúrát az elaprózottság, a jövedelmező gazdálkodásra alkalmatlan területnagyság jellemzi², addig a földhasználati rendszer átfogóbb, koncentráltabb szerkezetet mutat.

Az elmúlt 5 évben (2003. és 2008. között) a magánszemélyek tulajdonában lévő termőterületek száma növekedett. A 2003. évben a termőterületek 71%-a állt magánszemélyek tulajdonában, jelenleg ez az arány 73%-ra emelkedett. A nem magánszemélyek tulajdonát képező termőterületek körében kizárólag az állami tulajdonú földek aránya nőtt (17%-ról 22%-ra), mely – a földalapkezelő szervezet által végzett – „a földért életjáradékot” programra, illetve a kisajtítási eljárásokra, valamint a földprivatizációs eljárások lezárultával visszamaradt, szövetkezeti földhasználati jog alatt álló földterületek (ún. maradványterületek) – ipso iure – állami tulajdonba kerülésére vezethető vissza.

A földhivatalok által vezetett földhasználati nyilvántartás adatai szerint is a magángazdálkodás fokozatos térnyerése tapasztalható az elmúlt

¹ A Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kara által „Birtokpolitika és Földkérdés” címmel 2008. június 26–27-én megrendezett országos konferencián elhangzott előadás szerkesztett változata.

² Egy személyre jutó földtulajdon nagysága átlagosan 2–3 hektár közötti.

5 évben. Míg a 2003. évben a gazdálkodó szervezetek, valamint a magánszemélyek által használt termőföldek aránya 54–46% volt, idén ez az arány 51–49%³.

A birtokstruktúra kapcsán megállapítható, hogy az elmúlt 5 évben a magánszemélyek által használt termőföldek átlagos nagysága 6 hektárról 9 hektárra, míg a gazdálkodó szervezetek esetében az átlagos birtokméret 180 hektárról 264 hektárra emelkedett. Ezen adatokból két megállapítás mindenképpen tehető. Az egyik, hogy a birtokok átlagos méretének növekedése koncentrációt mutat. A másik, hogy hazánkban a kis- és nagybirtok modell érvényesül. A közepes méretű, biztonságos megélhetést nyújtó gazdaságok száma igen szerény.

Magánszemélyek birtokai 2–10 földrészletből, míg a gazdálkodó szervezetek birtokai egyes esetekben 30 vagy annál több földrészletből tevődnek össze. A gazdálkodók akár több száz tulajdonossal is szerződéses viszonyban állnak, amennyiben a birtoktesteket osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek képezik.

A fentiek, vagyis a tulajdoni rendszer elaprózottsága, a nagyszámú tulajdonközösségek és a hatályos törvényi szabályozás okán a földhasználati viszonyok nagyobb mobilitást mutatnak a tulajdonnál, ugyanakkor koncentráltabbak is.

Jogszabályi háttér

A földhasználati jogviszony a föld tulajdonosa (haszonélvezője) és a földhasználó közötti konszenzuson alapuló jogügylet, így arra elsősorban Polgári Törvény (a továbbiakban: Ptk.) tartalmaz rendelkezéseket.

A termőföld sajátos és kiemelt jellegére tekintettel a Tft. a termőföldek használatára vonatkozóan – a Ptk.-hoz képest – speciális, agrárszemponthoz szabályokat tartalmaz.

A haszonbérlethez kapcsolódó lényeges jogintézmény az előhaszonbérleti jog, amely gyakorlásának részletes szabályairól a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet tartalmaz előírásokat.

Az állami tulajdonban álló föld további specifikát jelent a földhasználat vonatkozásában,

³ A birtokstruktúra kapcsán jelentős a szórás, amely annak tudható be, hogy eltérő adatok szerepelnek a szakirodalomban és az adatbázisokban. A földhasználati rendszerről külön adatai állnak rendelkezésre a KSH-nak, az AKI-nak, és a földhivataloknak, mely utóbbiak hatósági eljárás keretében a földhasználati nyilvántartást vezetik.

mert ez esetben – a Ptk.-án és a Tft.-én túl – a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény, az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet előírásait is alkalmazni kell.

Bár nem minősül jogszabálynak, de említést érdemel a földbirtok-politikai irányelvekről szóló 48/2002. (VII. 19.) OGY határozat, amelyben megjelenik – többek között – a földhasználat helyzetének stabilizálása, fejlődésük elősegítése, a racionális bérleti rendszer kialakulásának, a gazdálkodás jellegének megfelelő, versenyképes birtokméretek kialakításának elősegítése, a földbérlet-koncentráció versenyképességhez igazodó fenntartása.

Földhasználati jogcímek

A köztudatban számos esetben a földhasználat és a haszonbérlet azonos fogalmakat takar. A haszonbérlet jelenik meg a földhasználat helyett gyűjtőfogalomként, jöllehet a haszonbérlet csak egy, a földhasználati jogcímek között.

A földhasználat többféle (dologi vagy kötelmi) jogcímen állhat fenn.

A Ptk. a szerződések vonatkozásában nem állít fel típuskényiszert, azaz olyan szerződést is köthetnek a felek, melyet törvény konkrétan nem nevesít.

A dologi jogban ezzel szemben „típuskényyszer” elve érvényesül, a legtöbb dologi jognak a tartalma is törvényileg nagyrészt meghatározott, szemben a kötelmi jogban érvényesülő diszpozitivitás elvével.

A jogcím – a felek földhasználatra irányuló egyező ügyleti akarata – a felek által elérni kívánt joghatás, jogi cél, amelynek érdekében a földhasználó személyét a kívülállók előtt a felek legitimálják. A jogcím határozza meg, hogy a földhasználó milyen terjedelemben, milyen módon gyakorolhat hatalmat más személy tulajdonát képező földön.

A termőföldön fennálló dologi jogi jogcímen alapuló használati jogok (a haszonélvezet⁴, a használat joga⁵, földhasználati jog⁶, telki szolgálat⁷, közérdekű használati jog⁸) korlátolt dologi jogok, mivel ebben az esetben a tulajdonjog tar-

⁴ Ptk. 157–164. §

⁵ Ptk. 165. §

⁶ Ptk. 155–156. §

⁷ Ptk. 166–170. §

⁸ Ptk. 171. §

talmát alkotó birtoklás és használat, mint részjogosultságok önállósultak. A Ptk. ezen korlátozott jogokat a tulajdonjog szabályai körében „a használati jogok” cím alatt tartalmazza.

A Tft. kimondja, hogy termőföldön hasznélvezeti jog és a használat jogának szerződéssel való alapítására a Tft.-nek a tulajdonszerzést korlátozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni⁹. Ez azt jelenti, hogy a Tft. alapján jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli más szervezet szerződés útján termőföldre nem alapíthat hasznélvezeti jogot, vagy használat jogát („korlátozott hasznélvezetet”), tekintve, hogy ezen jogintézmények kizárólag természetes személyekhez fűződhetnek.

Kötelmi jogi jogcímen fennálló földhasználat pl. a hasznóbérllet, melyet a Ptk. „a kötelmi jog” rész „egyes szerződések” cím alatt szabályoz¹⁰.

A Tft. a földhasználati jogcímek közül csak termőföldet érintő hasznóbérlletet, valamint a Ptk.-ban nem tipizált, de a Tft.-ben önálló jogcímként megjelenő feles bérllet¹¹, részesművelést¹², szivességi földhasználatot¹³ szabályozza.

A földhasználat jogcímek és szektorok szerinti megoszlása (Forrás: FVM 2008. április):

	saját tulajdon	szivességi használat	hasznóbérllet	egyéb
magán-személyek	1 602 236 ha	250 438 ha	841 127 ha	663 324 ha
szövetkezetek	7 220 ha	5 116 ha	335 502 ha	34 791 ha
gazdasági társaságok	209 116 ha	60 230 ha	1 582 198 ha	918 938 ha
egyéb	76 919 ha	4 340 ha	47 859 ha	166 689 ha

Jogcím nélküli földhasználatok száma egyre kevesebb, melynek oka a támogatások igénybevétele, illetve a földhivatalok által vezetett földhasználati nyilvántartásba történő bejelentési kötelezettség törvényi előírása. Ez utóbbi során a jogcím megjelölése, továbbá a bejelentő adatlapon a használatba adó aláírása (avagy az írásbeli szerződés csatolása) nem maradhat el, másrészt a bejelentési kötelezettség elmulasztása szankciót von maga után. Mindezek az eszközök a jogszerű földhasználatok létesítésére ösztönzik a feleket.

Jellemző, hogy a gazdálkodó szervezetek, illetve egy adott földrajzi egységen belül a szerződő

felek „blanketta” szerződéseket alkalmaznak, típuszövegekkel szériákban kötik meg a szerződéseket, ami persze könnyebbséget jelent a felek számára, de magában rejt az esetleges jogvitákat is, hiszen felmerül a szerződés egyes részleteiben létrejött valódi konszenzus kérdése. A „sablon-szerződések” nagymértékű alkalmazásának oka sok esetben az is, hogy azon tulajdonosok, akik a törvényben előírt hasznosítási kötelezettségnek nem képesek vagy nem kívánnak eleget tenni, átengedik másnak a használat, hasznosítás jogát, s ezzel mintegy át is hárítják a különböző jogszabályokban megjelenő, a földhasználót terhelő felelősséget, anélkül hogy a tulajdonjogukat átruháznák. Ezekben az esetekben a tulajdonos számára az az elsőrendű kérdés, hogy valaki – lehetőleg ellenszolgáltatás fejében és meghatározott időtartamig – művelje a termőföldet, a jogviszony egyéb tartalmi elemei már többnyire részletkérdésnek bizonyulnak. Mindemellett hasznóbérllet esetében az „elnagyolt” szerződések megkötését indukálja az is, hogy a termőfölddel kapcsolatos közterhek viselése a hasznóbérlőt terhelik, amennyiben a felek a szerződésben eltérően nem rendelkeznek.

Hasznóbérllet

A termőföldet érintő hasznóbérllet kapcsán a Ptk. rendelkezései csak akkor vehetők figyelembe, ha a Tft. az adott kérdést a Ptk.-tól eltérően nem rendez¹⁴.

A hasznóbérllet lényege, hogy a hasznóbérlő ellenérték fejében, határozott időtartamig a termőföldet rendeltetésszerűen használja, annak hasznait szedi. Tény, hogy mind az Európai Unióban, mind hazánkban a földhasználati jogcímeken belül a hasznóbérllet kimagaslóan a meghatározó. A földhasználati nyilvántartás adatai szerint 2,8 millió hektár nagyságú terület áll hasznóbérllet alatt.

A hasznóbérlleti szerződés a Ptk. alapján csak írásban érvényes¹⁵. A Tft. a hasznóbérlletet illetően – a tulajdonszerzéssel ellentétben – nem állít fel alanyi korlátozást. Megjegyzendő, hogy a hazai szabályozás alapján lényegében bárki lehet földhasználó, függetlenül attól, hogy ért-e a mezőgazdasághoz. Ezzel szemben az EU-15-ök többségében a földhasználatnál (de a földtulajdonszerzésénél is) követelmény a mezőgazdasági

⁹ Tft. 11. § (1) bekezdés

¹⁰ Ptk. 452–460. §

¹¹ Tft. 24. §

¹² Tft. 25. §

¹³ Tft. 24/A. §

¹⁴ Tft. 12. §

¹⁵ Ptk. 452. § (3) bek.

vállalkozásbeli képesség, a szakmai rátermettség tanúsítása.

A Tft. a haszonbérlet kapcsán rögzíti a haszonbérleti jogviszony leghosszabb időtartamát művelési áganként differenciáltan, továbbá korlátozza a haszonbérbe vehető termőföld nagyságát illetőleg aranykorona értékét¹⁶. A Tft. a haszonbérbe vehető termőföld területi korlátozásánál a belföldi gazdasági társaság, illetve szövetkezet javára pozitív eltérést enged az általános szabályok alól¹⁷.

Időtartam

A gazdálkodó szervezetek többségében 8–10 éves időtartamra kötnék szerződést. A magánszemély haszonbérlet esetében a szerződés időtartama 5–10 év között mozog.

10 évet meghaladó időtartamra kötött haszonbérleti szerződések ritkán fordulnak elő, annak ellenére, hogy a Tft. 2002. szeptember 2-vel már – főszabályként – 20 éves időtartamban maximálja a haszonbérlet időtartamát. Ennek valószínűsíthető indoka a korábbi 10 éves törvényi korlát beidegződése, illetve az, hogy egy évtizedet meghaladóan a tulajdonosok már esetlegesen kockázati veszélyt látnak a földjük más személy által történő birtoklásában. Bár a haszonbérleti jogviszonyt a tulajdonos személyében bekövetkező változás nem szünteti meg, mégis előfordulhat az, hogy a földtulajdon esetleges jövőbeni átruházását a fennálló haszonbérlet akadályozza, mert a potenciális vevő adott esetben maga kíván gazdálkodni.

Megjegyzendő, hogy a felek gyakorta élnek a szerződés meghosszabbításának (módosításának) lehetőségével. Így az eredetileg 10 évre, vagy ennél rövidebb időtartamra kötött szerződést a felek – közös megegyezéssel – a törvényben maximált időtartamra (akár több lépcsőfokban) meghosszabbítják. A szerződésmódosítás pedig lehetőséget ad arra, hogy szerződés egyéb tartalmi elemeinek (pl. a bérleti díj mértéke) felülvizsgálata is megtörténhessen, hiszen ez sokszor elkerülhetetlen az életviszonyokban bekövetkező változások miatt.

5 éves időtartamnál rövidebb szerződések elhanyagolhatók, melynek oka az adózási szabállyal függ össze. Nevezetesen 2003. január 1-jével mentes a személyi jövedelem adó alól a termő-

föld-bérbeadásból származó bevétel, amennyiben a haszonbérlet időtartama az 5 évet eléri.

A haszonbérlet érdeke a hosszabb időtartamú szerződések megkötése, mivel a ráfordítások megtérülési ideje jóval több a termőföldek esetében. Ugyanakkor a haszonbérbeadónak sem lehet érdeke a rövid időtartam, mivel az adott esetben a termőföld kizsárolásához vezethet.

Haszonbér

A Ptk. alapján a haszonbér a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár¹⁸. Az ellenérték módja kombinálható, vagyis a haszonbér részben pénzben, részben természetben is meghatározható. A haszonbér módjának, illetőleg mértékének meghatározása a felek diszkrécionális joga.

A szerződés megkötésekor a feleknek figyelemmel kell lenni a piaci viszonyokra, így az értékviszonyokra is, tekintettel arra, hogy a haszonbérleti szerződés tartama alatt a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyenértékűsége megváltozhat. A Ptk. a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megváltozása esetére lehetőséget ad a szerződés megtámadására.

Az utóbbi években egyre ritkábban kötnek olyan szerződések, melyekben a felek a haszonbért terményszolgáltatásban kötik ki. Ennek oka, hogy a földdel rendelkező kistulajdonosok érdeke is az, hogy közvetlenül pénzhez jussanak, ahelyett, hogy az ellenértékként szolgáltatott termény piacra jutásáról maguk gondoskodjanak.

A gyakorlatban a haszonbér pénzügyes (díjban) történő megállapítására a felek többféle módot használnak. Így haszonbérleti díj alapját képezheti a haszonbérlet tárgyát képező földterület aranykoron értéke, illetőleg területnagysága (hektárra vetített pénzügyes), vagy konkrét pénzügyes. Az utóbbi időben egyre többen a területalapú támogatás arányában határozzák meg a haszonbérleti díjat, illetőleg alkalmazzák a tőzsdei búza ár szerinti elszámolást is, mely utóbbi sok vitát okoz annak nyomán követése és kiszámíthatatlansága miatt.

Egyes kutatások eredményei alapján megállapítást nyert, hogy a földbérleti díj meghatározásánál nem a föld minősége, a gazdálkodás jövedelmezősége az irányadó¹⁹.

¹⁸ Ptk. 452. § (2) bekezdés

¹⁹ Fehér István, Kapusza Ágna, Vinogradov Szergej: A földpiac változásai Magyarországon az EU-csatlakozás után, 2007.

¹⁶ Tft. 13–14. §; 22–23. §

¹⁷ Tft. 22. § (2) bek.

A haszonbérleti díjak az Európai Unióhoz történő csatlakozásunkat követően emelkedtek, országos átlagban a föld árának hozzávetőlegesen 6%-át teszik ki. Ez a mérték meglehetősen magas az EU-15-ök országaihoz képest, ahol a díjak a föld árának 2–3%-át képezik²⁰. Ennek magyarázata valószínűsíthetően a közvetlen földalapú támogatásokban rejlik, és abban, hogy – ugyan magasabb bérleti díjat fizetve, de – a haszonbérlet a földrészlet esetleges eladásának esetére „bebiztosítja” magát potenciális vevőként az öt megillető, a Tft.-ben meghatározott elsőhelyi elővásárlási jogának majdani gyakorlásával.

Különböző álláspontok alakultak ki abban a tekintetben, hogy a haszonbérleti jogviszonyt milyen terjedelemben indokolt szabályozni. Egyes vélemények szerint megfontolandó lenne a területi és időbeli korlátokat teljes mértékben eltörölni, s a szerződő felekre bízni a haszonbérlet tartalmában történő megállapodást. Ezzel szemben más vélemények – a szerződő felek helyzetének biztosítása érdekében – indokoltnak találnák a minimális haszonbérleti időtartam törvényben történő rögzítését, valamint a haszonbérleti díj megállapításának alapjául szolgáló szabályok lefektetését. Megemlítendő, hogy az EU tagállamaiban sincs egységes szabályozás. A jelenlegi hazai szabályozás megváltoztatása a mindenkor jogpolitika szándékától függő kérdés.

Előhaszonbérleti jog

Az előhaszonbérleti jog intézménye természetesen csak a haszonbérletre köthető, a földhasználat egyéb jogcímeinél az előhaszonbérleti jog gyakorlása kizárt.

A gyakorlatban felmerült probléma, hogy az előhaszonbérleti és az elővásárlási jogra vonatkozó szabályozás lényegében megegyezik, jóllehet a két jogintézmény alkalmazásának alapjául szolgáló jogügylet teljesen más.

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogra egyaránt jellemző, hogy korlátozzák a tulajdonos vevő-, bérlőválasztási szabadságát, de csupán annyiban, hogy ezen jogosultságokat csak az azonos értékű ajánlatok esetében vehetők figyelembe. Vagyis a vételi, illetőleg haszonbérleti ajánlattól az elővásárlásra, illetve előhaszonbérletre jogosult személy nem térhet el, az ajánlat nem lehet alku tárgya. Ellenkező esetben értelmét

veszítene a Tft.-ben foglalt jogosultsági sorrend szabálya²¹. A gyakorlatban azonban a jogosultak versenyeznek egymással, jóllehet ezt a jogintézmény jellege kizárja.

Az adás-vétel esetében a tulajdonos más személyre átruházza a földrészlet tulajdonjogát, s ezáltal az kikerül a rendelkezési joga alól. Ha a vételi ajánlatra az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, létrejön az adás-vételi szerződés, s ezen egyszeri aktus eredményeként a tulajdonos, mint eladó megvált a földtulajdonától.

Ezzel szemben a haszonbérleti szerződés egy tartós jogviszonyt hoz létre. Ezért a haszonbérbeadó tulajdonos számára nem közömbös, hogy a haszonbérleti szerződés mely személlyel jön létre. Nem vitatható ezért, hogy az előhaszonbérleti jog intézménye erőteljesebben korlátozza a tulajdonos szerződéskötési szabadságát, hiszen adott esetben – a közzétett ajánlat előhaszonbérletre jogosult személy általi elfogadása eredményeként – olyan személlyel kényszerül haszonbérleti szerződést kötni, akivel egyébként nem létesítene több éves jogviszonyt.

Ezen helyzettel szembesülve előfordul, hogy a haszonbérbeadó a haszonbérleti ajánlatot az ajánlati kötöttség megsértésével visszavonja, vállalva, vagy előre nem látva az ebből keletkező esetleges jogvitákat.

Az előhaszonbérleti jog gyakorlása azért is problémás a minden napi életben, mert a jogalkotó túlzottan tágan határozta meg a jogosulti kört²², s a haszonbérleti ajánlat közzétételének módja (az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve a körjegyzőség hirdetőtáblájára való kifüggesztés) nem garantálja, hogy valamennyi jogosult az ajánlatról tudomást szerezzen.

Földhasználati nyilvántartás

A földhasználati nyilvántartás felállítását megelőzően nem voltak ismertek a termőföldek használati viszonyai. Éppen ezért egyedülállóan tekinthető ez a – 2007. december 31-től már közhitelesnek is minősülő – nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás – ellentétben az ingatlan-nyilvántartással – a personal folium elve szerinti, azaz a személyről (nevezetesen a földhasználóról) vezetett nyilvántartás, amely az úgynevezett kötelmi jogi jogcímelek alapján létesített földhasz-

²⁰ AKI: A mezőgazdasági termelők alkalmazkodóképességének jellemzői, 2005.

²¹ Tft. 21. §

²² Tft. 21. §

nálatot tartalmazza. Egyes vélemények szerint a földhasználati nyilvántartás vezetése szükségtelen, ugyanakkor létjogosultságát és meghatározó szerepét éppen az a helyzet alapozza meg, miszerint a termőföld tulajdonosának és használójának a személye elválik egymástól.

Számos, jogszabályi rendelkezésből eredő jogosultság és kötelezettség fűződik a földhasználóhoz, így ezen személyekről vezetett nyilvántartás rendkívüli jelentőségű mind a magánjogi életviszonyokban, mind a közigazgatásban. A teljesség igénye nélkül, egyes támogatások igénybevételének és a termőföldek hasznosítási kötelezettségének ellenőrzésénél, a parlafű elleni közérdekű védekezés végrehajtásánál, az elővásárlási, előhaszonbérleti jog gyakorlásánál a földhasználókról vezetett nyilvántartás bizonyító erővel bír a hatóságok, illetve a jogosult számára.

Jogcím nélküli földhasználatok erőteljes csökkenéséhez – mint azt már korábban említettük – egyértelműen hozzájárult a földhasználati nyilvántartás vezetése, hiszen a bejelentés során a jogcím megjelölése, továbbá a bejelentő adatlapon a használatba adó aláírása (vagy írásbeli szerződés csatolása) nem maradhat el, másrészt a bejelentési kötelezettség elmulasztása szankciót (bírságot) von maga után.

A földhasználati nyilvántartás az ország 7,86 millió ha termőterületéből 6,81 millió ha-ra vonatkozóan tartalmaz adatokat. Az arányt illetően megjegyzendő, hogy a földhasználati nyilvántartás vezetése bejelentés alapján történik, s a bejelentési kötelezettség nem terjed ki az egy hektárnál kisebb területű földhasználatokra, továbbá a nyilvántartásnak már nem tárgya az erdő művelési ágú földrésztet érintő használat.

A 2007. évben 193 087 földhasználati bejelentés történt, mely 19%-kal több a 2006. évinél. A 2007. évben – amikor a földhasználati nyilvántartás még erősen korlátozottan volt nyilvános – 54 032 adatszolgáltatás iránti megkeresés érkezett a földhivatalokhoz, mely adat érzékelteti, hogy a földhasználatra vonatkozó információk megismerése iránt igény van.

A földügyi szervezet áldozatos munkájának (nevezetesen a hatósági nyilvántartás vezetésének, valamint a nyilvántartás számítógépes kiszolgálását biztosító program igények szerinti folyamatos fejlesztésének) köszönhetően a földhasználati nyilvántartásból különböző elemzésekhez szükséges statisztikai adatok nyerhetők, továbbá a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett

közel 400.000 földhasználó ezen státuszát immáron kétségtelenné teheti harmadik személyekkel szemben is.

Egy jövőbeni esetleges általános birtokrendezés végrehajtásához a földhasználati nyilvántartás nélkülözhetetlen szerepet fog betölteni.

On the Conditions and Circumstances of Agricultural Land Use

Dr. Nagy, O.

Summary

In Hungary, it is a clear tendency that land owners and land users are not the same persons. This is an ongoing procedure that started from two points: situation resulting from the land privatization and the limitations of the act on land acquisition.

Studying the property structure, it can be stated that average size of agricultural lands used by private persons grew from 6 to 9 hectares, while in the case of farming organizations from 180 to 264 hectares.

Consequently, two statements can be formulated: a) The growth of the average property size shows concentration, b) In Hungary, models of small and large properties are dominating. The number of those medium size farms providing safe subsistence is very few.

The reason for existence and decisive role of the land use registration maintained by the land offices are justified exactly by the situation that landowner and land user are not surely the same persons. This land use registration strongly contributes to the significant decrease of land use without title too. The land use registration at the moment contains data about 6,81 million hectares out of 7,86 million hectares of the whole Hungarian agricultural area. Thanks to the activity of the land administration organisation (more exactly, due to the concrete data loading and the gradual improvement of the programme serving the operation of the registration system), from this land use registration system, statistical data are available for several analyses. Moreover, as this official registry became authentic, it guarantees the status of those almost 400 000 land users registered therein, also against third parties.

In the case of a future possible land consolidation procedure, this land use registry will be indispensable.